

Stadt Penkun

Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“

Begründung

Anlage1	Artenschutzfachbeitrag
---------	------------------------

Stand:

Juni 2020

Auftraggeber:

Stadt Penkun
Die Bürgermeisterin
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	5
1. RECHTSGRUNDLAGE	5
2. EINFÜHRUNG	5
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3 Planverfahren	6
3. AUSGANGSSITUATION	8
3.1 Stadträumliche Einbindung	8
3.2 Bebauung und Nutzung	8
3.3 Erschließung	9
3.4 Natur und Umwelt	9
3.5 Eigentumsverhältnisse	10
4. PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	11
4.3 Flächennutzungsplan	11
5. PLANKONZEPT	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6. PLANINHALT	12
6.1 Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1 Art der Nutzung	12
6.1.2 Maß der Nutzung.....	12
6.2 Verkehrsflächen	12
6.3 Grünflächen	12
6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.5 Kennzeichnungen	13
6.5.1 Altlasten	13
6.5.2 Katastrophenschutz.....	13
6.6 Nachrichtliche Übernahmen	14
6.6.1 Gewässerschutzstreifen	14
6.6.2 Bodendenkmal	14
6.7 Hinweise	14
6.7.1 Biotope.....	14
6.7.2 Geschützte Bäume.....	14
6.7.3 Bodendenkmale	15
6.7.4 Untere Verkehrsbehörde	15
6.7.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	15
6.7.6 Untere Immissionsschutzbehörde	16
6.7.7 Untere Wasserbehörde	16
6.7.8 E.DIS Netz GmbH	17
6.7.9 Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow.....	17
6.7.10 Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow	17

6.7.11	Deutsche Telekom Technik Netz GmbH.....	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2	Verkehr	18
7.3	Ver- und Entsorgung	18
7.4	Natur und Umwelt	19
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
7.6	Kosten und Finanzierung	19
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	19

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 267/2 (teilweise), 267/3, 267/4, 269/1 und 269/2 der Flur 5 Gemarkung Penkun. Im Norden verläuft der Wartiner Weg, eine örtliche Straße durch den Plangeltungsbereich. Weiter nördlich liegt der Schlossee. Im Osten grenzt der Planbereich an Wohnbauflächen. Im Westen und Süden grenzen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Grünflächen (Flurstück 267/2),
im Osten:	durch den Wartiner Weg, Wohnbebauung Wartiner Weg 4 und Hangflächen (Flurstücke 116/7 Flur 4 und 274/30 Flur 5),
im Süden:	durch Hangflächen (Flurstück 274/30) und
im Westen:	durch Wartiner Weg und eine Baumreihe (Flurstücke 258 und 259).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht zweier Familien hier 2 Einfamilienhäuser zu errichten.

Die Stadt Penkun kann derzeit dem Bedarf an Bauland für Eigenheime nicht gerecht werden. Die Stadt möchte die an den Innenbereich angrenzende Brachfläche nutzen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB an. Der Planbereich ist durch die Straße Wartiner Weg erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,9 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $4.829 \text{ m}^2 \times 0,2 = 966 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2651-301 „Storkower OS und östlicher Bürgersee bei Penkun“, Arten: Rotbauchunke, Schlammpeitzger, Fischotter, Kriechender Sellerie, Kammmolch und Biber) ist vom Standort mehr als 1.300 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2751-471 „Randowtal“, Arten: Goldregenpfeifer, Kranich, Neuntöter, Rohrweihe, Weißstorch und Großer Brachvogel) beträgt fast 8 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 14.05.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Das Amt für Raumordnung Landesplanung hat in

den Schreiben vom 17.06.2019 und 16.03.2020 mitgeteilt, dass raumordnerische Belange durch die gemeindliche Planung nicht berührt werden.

Information zu den Zielen und Zwecken der Planung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 11.07.2019 bis 31.07.2019 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde von der Stadtvertretung am 06.11.2019 als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 17.12.2019 bis zum 17.01.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Aushang bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun sowie auf dem Bauleitplanserver M-V eingestellt. Bis zum 24.01.2020 ging eine Stellungnahme beim Amt Löcknitz-Penkun ein. Die Stellungnahme wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.11.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 28.01.2020 gingen 13 Stellungnahmen beim Amt Löcknitz-Penkun ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 und der Artenschutzhinweis V1 wurden redaktionell überarbeitet.

Änderung Kataster, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Zwischenzeitlich erfolgte die Grundstücksteilung, so dass die Katastergrundlage des Bebauungsplanes entsprechend geändert wurde. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vortragene Anregung sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 04.03.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Aufhebung Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Aufgrund der Versagung der Genehmigung wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 03.06.2020 aufgehoben. Der Entwurf des Bebauungsplans Stand 06/2020 wurde von der Stadtvertretung zur Betroffenenbeteiligung gebilligt.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Bei der erforderlichen Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von zwei Wochen gegeben. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2020. Bis zum 11.06.2020 gingen beim Amt Löcknitz-Penkun die beiden Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer ein.

Erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der

Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 08.07.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

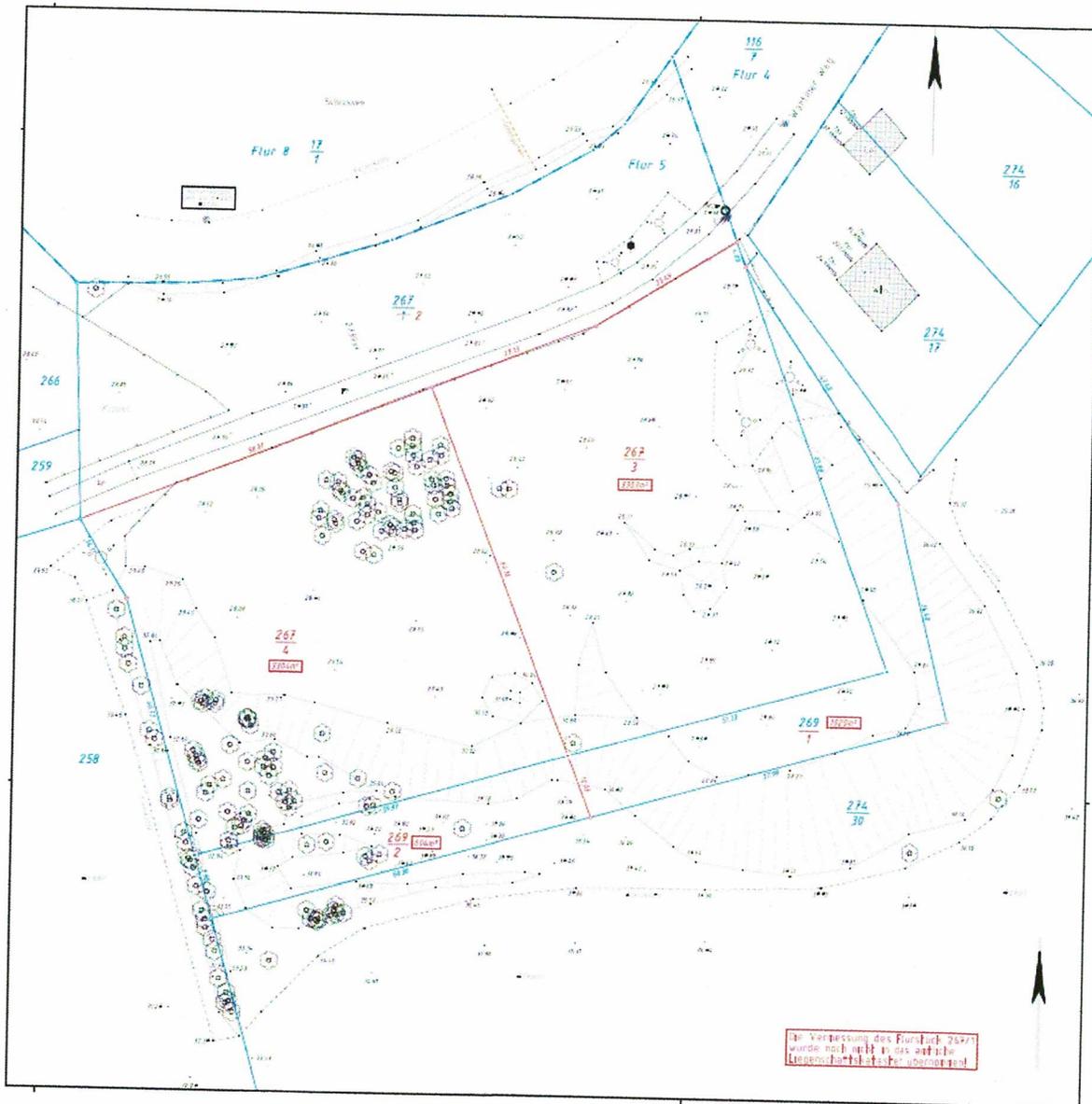
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ befindet sich südlich des Schlossees und südwestlich der Penkuner Altstadt am Siedlungsrand.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen unbebaut. Die Vorhabenfläche ist in eine nicht mehr genutzte frühere Abgrabung eingehettet. Gebäudereste eines Stalls sind vorhanden. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an.

Abbildung 1: Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise



3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch den Wartiner Weg erschlossen, der im Norden durch den Plangeltungsbereich verläuft.

Im Bereich der Straße und am Nordrand der Wohnbaufläche verlaufen Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH. Im südlichen Randbereich der Straße verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netz GmbH.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Das nach § 20 NatSchAG geschützte Trockenbiotop östlich vom Schlossee UER09643 (Trocken- und

Magerrasen, Fläche 0,0567ha [Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern]) liegt zum größten Teil innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Es gibt Gehölze am Standort. Eine Gruppe Schwarzer Maulbeeren musste wegen Pilzbefall im Februar 2020 gerodet werden. Drei Weiden waren hohl und mussten aus Sicherheitsgründen ebenfalls gefällt werden. Im Westen und Süden oberhalb der Böschung stehen ebenfalls Bäume (hauptsächlich Robinien und Eschen). Hier mussten 5 Eschen gefällt werden, die stark geschädigt waren. Die Gehölze werden dem Biotoptyp Feldgehölze aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten zugeordnet. Auf den Hanglagen hat sich ein basophiler Halbtrockenrasen ausgebildet. Für die ebenen Flächen hat der AFB eine Frischwiese festgestellt.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Das Vorkommen von Bodenbrütern, Gehölzfreibrütern, Höhlen- und Halbhöhlenbrütern konnte in der Potenzialanalyse nicht ausgeschlossen werden.

Trinkwasserfassungen werden nicht berührt. Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens des Schlosssees.

Die Vorhabenfläche weist einen steilen Hang im hinteren Bereich und in den seitlichen Bereichen auf. „In den Hanglagen am Standort liegt ein noch recht nährstoffarmer Boden vor, der einen hohen Sandanteil besitzt.“ Im ebenen Bereich sind keine Bereiche mit ursprünglichem Sandboden mehr zu finden.

Im Planbereich sind keine Baudenkmale bekannt. Das Bodendenkmal Fundplatz 21 in der Gemarkung Penkun, liegt teilweise im Südwesten des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 267/1 und 269 der Flur 5 Gemarkung Penkun lagen im Eigentum der Stadt. Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke geteilt und die Flurstück 267/3, 267/4, 269/1 und 269/2 an die Familien zum Hausbau verkauft.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ liegt an der Grenze zum Innenbereich. Die Errichtung von Eigenheimen ist im Außenbereich nicht zulässig, so dass über einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden muss.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Penkun keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Penkun wird durch das internationale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“ und 4.2 (2): „In den

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Penkun als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Osten der Gemeinde gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich ein Vorranggebiete Rohstoffsicherung (Kiessand, Sand). Die Gemeinde ist an das großräumige, das regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

„Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): *„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“*

Mit Schreiben vom 17.06.2019 und 16.03.2020 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgeteilt, dass aufgrund der Kleinteiligkeit das Vorhaben raumordnerische Belange nicht berührt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Penkun hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Geplant werden 2 Eigenheime. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am Charakter der benachbarten Bebauung orientiert (nur ein Vollgeschoss).

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich um den Wohnbedarf decken zu können.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,2 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen um dem Charakter der angrenzenden Bebauung gerecht zu werden.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über den Wartiner Weg, eine örtliche Straße.

6.3 Grünflächen

Im Osten und Süden werden private Grünflächen festgesetzt. Teile der Grünflächen sind mit Erhaltungsgeboten und Maßnahmefläche überlagert. Das Feldgehölz im Südwesten des Plangeltungsbereichs ist zu erhalten. Hier hat die untere Naturschutzbehörde die Fällung von 5 kranken Eschen genehmigt und darauf hingewiesen, dass die Wurzeln im Boden belassen werden sollen, damit der Hang nicht gefährdet wird.

Für die Biotopfläche im Osten wurde ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Der Südosten wurde als Maßnahmefläche festgesetzt, da hier im Bereich der Frischwiese die beiden Zauneidechsenbiotope zu schaffen sind.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Für den Bereich des Trockenbiotopes wurde Erhaltung festgesetzt.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz

zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen zu wirken.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abgrenzung der Wohnbaufläche auf dem Flurstück 267/3 mit einem zum Vorkommen der Zauneidechse längsverlaufenden Reptilienschutzzaun
- V2 die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
- V3 die Fällung von Bäumen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
- V4 Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Vorhandensein von Höhlen- und Halbhöhlen. Sollten Spechthöhlen oder weitere festgestellte Höhlen- und Halbhöhlen gefunden werden, sind diese zusätzlich entsprechend der o.g. CEF-Maßnahme (CEF 2) mit ausreichender Anzahl an künstlichen Nisthilfen (lt. mdl. Mitteilung, Hr. Krämer, UNB) auszugleichen.

CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Anlegen von 2 künstlichen Zauneidechsenbiotopen
Die zwei künstlichen Zauneidechsenbiotope sind auf der festgesetzten Maßnahmefläche in die Nähe der späteren Trockenmauer anzulegen.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Baumfällungen an Bäumen zu installieren. Dabei kann das Anbringen dieser Nistkästen auf dem Gelände beider Grundstücke des Vorhabens wahlweise vorgenommen werden.
 - 2 Nistkästen Blaumeise, Sumpf- und Weidenmeise ø 26-28 mm
 - 2 Nistkästen Kohlmeise, Feldsperling ø 32 mm
 - 2 Nistkästen Gartenrotschwanz, Bachstelze, Garten- und Waldbaumläufer oval 48mm hoch, 32 mm breit

Kompensation der Baumfällungen

Als Kompensation für die vorgeschädigten Bäume werden 3 Maulbeeren auf dem östlichen Grundstück und 4 Maulbeeren auf dem westlichen Grundstück sowie 24 Maulbeeren außerhalb des Plangeltungsbereichs am Wartiner Weg gepflanzt. Die Bäume sind als große Heister (Einzelstamm StU 10 cm) zu pflanzen. Sie sind mit Doppelpfahl und Gurt zu sichern und mit Fegeschutz (z. B. mechanischem Schutz oder Trico Streich- oder Sprühmittel). Die Gewährleistungszeit beträgt drei Jahre. Um die Bäume ist ein Gießmulde mit 10 cm Rindenmulch oder Holzschnitzel anzulegen. Die Pflanzungen sind als Herbstpflanzung bis Ende November 2021 zu realisieren.

6.5 Kennzeichnungen

6.5.1 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Alt-ablagerungen, Altstandorte) im Plangeltungsbereich bekannt sind.

6.5.2 Katastrophenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 hin:

„Nach den mir vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das Gebiet Gemarkung Penkun Flur 5, Flurstücke 267/1, 269 bestehen aus der Sicht des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.“

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Gewässerschutzstreifen

Nördlich des Planbereichs liegt der Schlossee. Da der Untere Schlossee eine Größe von 30,6 ha hat, ist nach § 29 NatSchAG M-V der 50 m Gewässerschutzstreifen zu beachten. Die Baugrenze liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens.

6.6.2 Bodendenkmal

Der Plangeltungsbereich befindet sich anteilig im blau gekennzeichneten Bodendenkmal Gemarkung Penkun Fundplatz 21. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Bodendenkmale in dem abgegrabenen Teil der Fläche befinden, ist wohl als sehr gering anzusehen. Im Böschungsbereich und oberhalb der Böschung sind keine Bodeneingriffe geplant.

„Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Somit ist vor Ausführung der Maßnahme bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen....“

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern v. 06.01.198, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).“¹

6.7 Hinweise

6.7.1 Biotope

Am Ostrand des Plangebietes liegt das nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Trockenbiotop östlich vom Schlossee (UER09643).

6.7.2 Geschützte Bäume

Im Plangeltungsbereich gibt es eine Reihe von gesetzlich geschützten Bäumen. Einige befinden sich innerhalb des Feldgehölzes im Südwesten.

¹ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 13.09.2019

6.7.3 Bodendenkmale

Für die Bereiche außerhalb des Bodendenkmals gilt:

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.7.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.7.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 hin:

1. *„Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
2. *Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. ...*

Bodenschutz:

1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“*

6.7.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

6.7.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 13.09.2019 hin:

- „1. Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. ...*
- 3. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. ...*
- 5. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine abwassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*
- 6. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.
Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.*
- 7. Falls die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zum Betrieb der Heizungsanlage (Öllagerung) vorgesehen ist, ist diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert anzuzeigen.*
- 8. Falls Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.*
- 9. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) oder Drainagen auf dem Grundstück befinden.“*

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 weiter hin:

- „2. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1991 (GVBl. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben*

rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

3. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ ist zu informieren.
4. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit ist im Planverfahren nachzuweisen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.“

6.7.8 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 09.12.2019 auf Niederspannungsstromkabel im Plangeltungsbereich hin, die teilweise am Nordrand der privaten Bauflächen verlaufen.

„Sollte eine Umliegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umliegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“

6.7.9 Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow

Der Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 17.01.2020 darauf hin, dass im Plangeltungsbereich keine Anlagen vorhanden sind. Versorgungsleitungen liegen im Straßenbereich bis zum Wartiner Weg 4. „Die Erschließung muss durch einen Erschließungsträger erfolgen. Dieser muss sich rechtzeitig mit dem Zweckverband in Verbindung setzen, um die Anschlusspunkte an das Trink- und Abwassernetz abzustimmen.“

6.7.10 Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 09.12.2019 hin:

„Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig

wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.“

6.7.11 Deutsche Telekom Technik Netz GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.12.2019 im südlichen Randbereich der öffentlichen Verkehrsfläche hin.
„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche ist derzeit größtenteils ungenutzt.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch den Wartiner Weg erschlossen. Die örtliche Straße erschließt den Plangeltungsbereich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Die Leitungen liegen im Straßenbereich bis zum Wartiner Weg 4. Der Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow hat in seiner Stellungnahme vom 21.01.2020 mitgeteilt, dass die Hauptleitung im Wartiner Weg verstärkt werden muss, um weitere Haushalte anzuschließen. Am 29.01.2020 fand vor Ort eine Beratung der Bürgermeisterin, dem Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow und den Vorhabenträgern statt, um zu klären, wie und wann die erforderliche Trinkwasserleitung verlegt wird. Es zeichnet sich eine Lösung ohne neue Leitung ab.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist schadlos gegen Anwohner vor Ort zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.
Die Stadt Penkun wird eine Löschwasserentnahmestelle im See errichten um die Löschwasserversorgung auch für die umliegende Bebauung zu sichern.

Stromversorgung

Im Wartiner Weg sind Niederspannungsstromkabel vorhanden.

„Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.“²

Telekommunikation

Telekommunikationslinien sind im Wartiner Weg vorhanden.
„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“³

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.
Die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.
Für die gefälltten Bäume hat die uNB die Pflanzung von 31 Maulbeeren als Ersatz festgelegt.
Die Pflanzung soll größtenteils außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	4.255 m ²	46,8 %
Verkehrsflächen	866 m ²	9,5 %
Grünflächen	3.970 m ²	43,7 %
Gesamt	9.091 m²	100 %

² Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 09.12.2019

³ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 23.12.2019

Penkun, 10.07.2020

Die Bürgermeisterin

